

**NEUBAU - WOHNINVESTMENT mit stabilem CASHFLOW**  
**\*\*\*vollvermietet\*\*\***



Außenansicht Gebäude

**Objektnummer: 7585/19662**

**Eine Immobilie von ROTO Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiesengrund 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8403 Lebring
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	186.595,00 €
Provisionsangabe:	

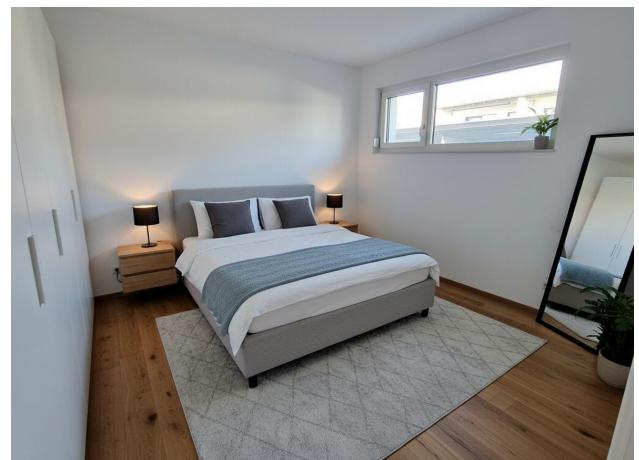
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



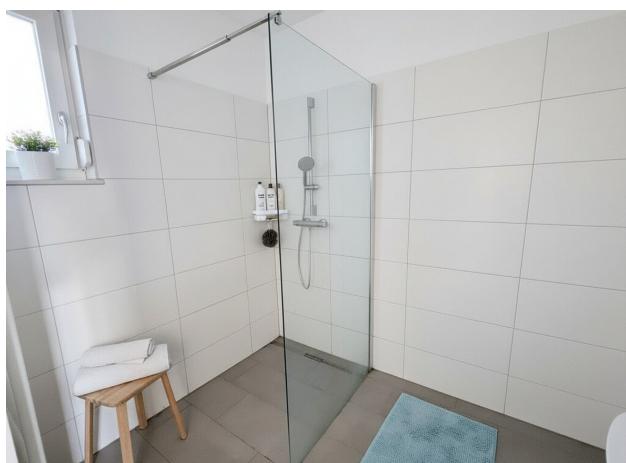
**Beate Budai**

ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36  
8055 Graz

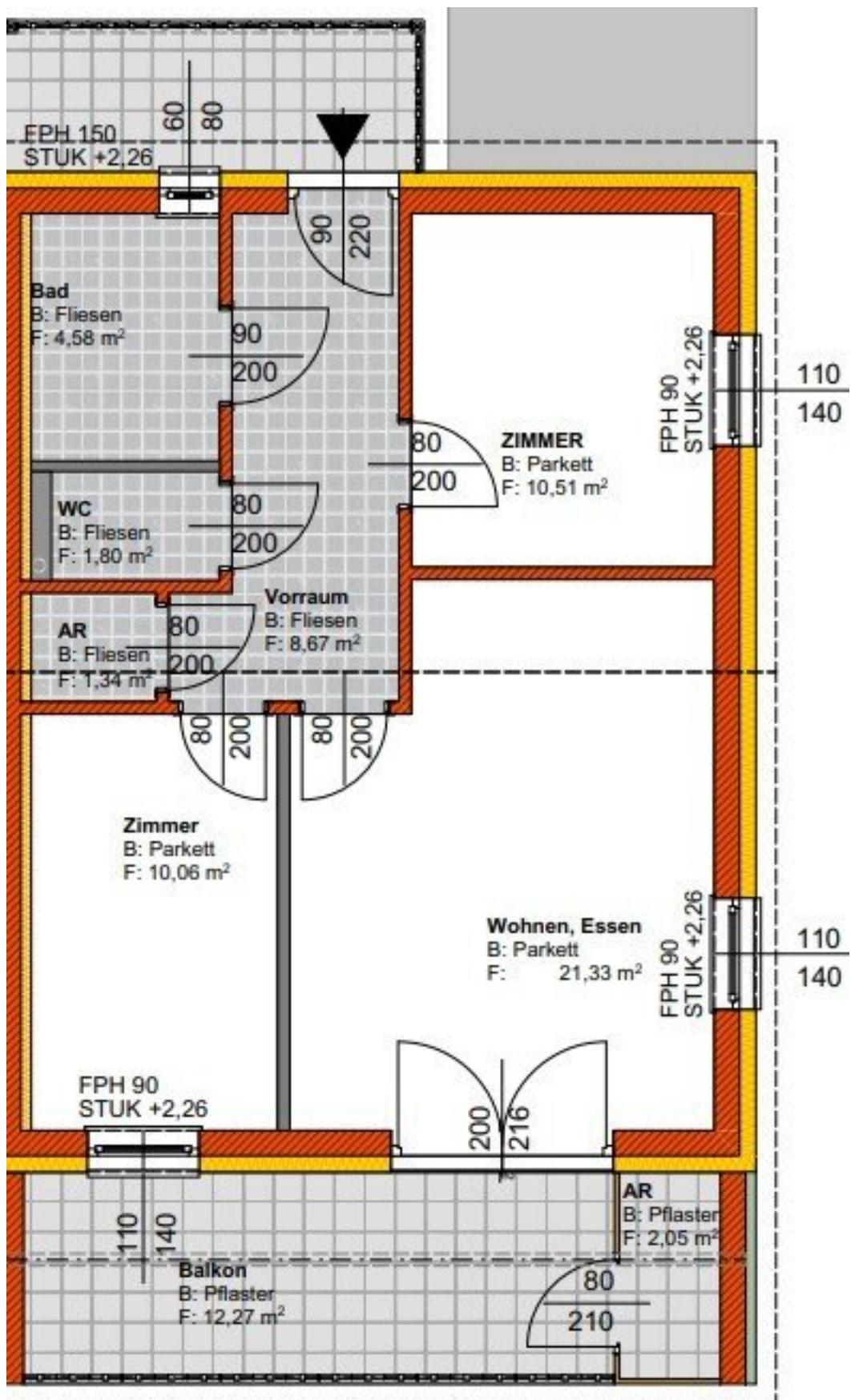












# Objektbeschreibung

## Exklusives Wohnbauprojekt in Lebring - ideal für Anleger, die ihr Kapital nachhaltig arbeiten lassen wollen!

Ein Neubau-Wohninvestment mit stabilem Cashflow, hoher Vermietungssicherheit und langfristiger Wertentwicklung - ideal für Anleger, die ihr Kapital nachhaltig arbeiten lassen wollen. In attraktiver Wohnlage der Marktgemeinde Lebring sind insgesamt **10 hochwertige moderne Neubauwohnungen** entstanden. Das Projekt vereint zeitgemäße Architektur, funktionale Grundrisse und hohe Wohnqualität - ideal für Menschen, die ruhiges Wohnen oder ein Anlageinvestment suchen.

Die Wohnanlage umfasst zehn durchdacht geplante Neubauwohnungen, aufgeteilt in 5 Gartenwohnungen mit privaten Eigengarten und 5 Balkonwohnungen mit großzügigen Freiflächen. Alle Einheiten sind so konzipiert, dass sie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger attraktiv sind. Klare Linien, moderne Bauweise und ein harmonisches Gesamtkonzept prägen das Erscheinungsbild des Projekts. Die Wohnungen überzeugen durch eine effiziente Raumaufteilung und helle, offene Wohnbereiche. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Hochwertige Materialien und zeitgemäße Haustechnik garantieren Langlebigkeit und Komfort.

Das Wohnbauprojekt erzielt eine **Jahresnettomiete** von rund **€ 71.440,-** bei Vollvermietung. Der monatliche **Cashflow** von ca. **€ 5.953,-** der gesamt vermieteten Wohnungen- bietet damit eine attraktive Kombination aus stabiler Einnahme, Risikobetreuung und langfristiger Wertentwicklung. Durch die gefragte Wohnlage und die klare Zielgruppenansprache ist eine dauerhafte Vermietbarkeit gegeben.

Lebring zählt zu den gefragten Wohnstandorten in der Südsteiermark. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung, medizinische Versorgung sowie der Bahnhof sind rasch erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht kurze Wege nach Graz, sowie Leibnitz -während die naturnahe Umgebung gleichzeitig für Erholung und Freizeit sorgt-

## Projekt Highlights:

- 5 Gartenwohnungen mit privaten Eigengärten
- 5 Balkonwohnungen mit großzügigen Freiflächen
- Offene Wohn-Ess-Küchen mit direktem Zugang zu Garten oder Balkon

- Private Freiflächen für jede Wohnung
- eigene KFZ-Carportabstellplätze
- hohe Wertbeständigkeit und attraktive Investitionsmöglichkeit
- **vollvermietet -> Jahresnettomiete von € 71.440,-**
- **monatlicher Cashflow des Projekts von € 5.953,-**
- **Neubau ->** geringe bis keine Instandhaltungskosten
- **gefragter Wohnstandort ->** dauerhafte Vermietbarkeit
- **kompakte Einheitsgröße ->** optimale Zielgruppe

Diese Immobilie vereint Stabilität, Rentabilität und Lagequalität auf überzeugende Weise. Sie bietet Investoren eine nachhaltige Kapitalanlage mit laufenden Einnahmen und einem zukunftssicheren Standort südlich von Graz. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und informieren Sie sich noch heute unter **+43 66488221902**.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Lebring, eingebettet in das Herz der Steiermark! Diese charmante Wohnung bietet Ihnen sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die das Leben hier rundum angenehm machen.

Mit einer großzügigen Fläche von 58,29 m<sup>2</sup> und drei gut geschnittenen Zimmern gestaltet sich der Wohnraum perfekt für Paare, kleine Familien oder als Investitionsobjekt. Die gepflegte Wohnung besticht durch ihre helle, freundliche Atmosphäre, die durch große Fenster und einen durchdachten Grundriss erzeugt wird. Hier finden Sie genügend Platz für Ihre individuellen Wohnideen und können Ihrer Kreativität freien Lauf lassen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Balkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, die frische Luft und die Umgebung in vollen Zügen zu genießen. Ob Sie ein Sonnenbad nehmen, mit Freunden entspannen oder einfach ruhige Stunden im Freien verbringen möchten – dieser Außenbereich wird schnell zu Ihrem persönlichen Lieblingsplatz. Der Stellplatz ermöglicht Ihnen zudem eine bequeme Anreise und sorgt dafür, dass Ihnen stets ein Parkplatz zur Verfügung steht.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend! Mit der Nähe zu Bus und Bahnhof sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. So gelangen Sie bequem in die umliegenden Städte und genießen gleichzeitig die ruhige Lage von Lebring. Für Familien ist die Nähe zur Schule ein weiterer großer Vorteil, sodass Ihre Kinder in kurzer Zeit sicher zur Schule gelangen können.

Lebring bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine idyllische Umgebung, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die steirische Landschaft mit ihren sanften Hügeln und grünen Wiesen ist ideal für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten. Nutzen Sie die Gelegenheit, in diese wunderbare Region zu investieren und Teil einer lebendigen Gemeinschaft zu werden.

Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von der charmanten Wohnung in 8403 Lebring überzeugen und entdecken Sie, wie Ihr neues Zuhause aussehen könnte. Wir freuen uns darauf, Ihnen bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums zur Seite zu stehen!

## **Besonderheiten dieser Wohnung**

- 3-Zimmerwohnung
- voll ausgestattete Einbauküche
- Balkon
- absolute Ruhelage

- Fernwärme
- Top Infrastruktur
- Carport Abstellplatz zur Wohnung dazugehörig mit ca. ( € 10.000,.)

**Es handelt sich hierbei um Beispieldotos, da die Wohnung zurzeit noch vermietet ist!**

**Es handelt sich hierbei um ein Neubauprojekt, mit 10 Wohnungen, 5 davon mit Garten und Terrasse und 5 davon mit Balkon!**

***Die Wohnung ist zurzeit vermietet und mit Absprache mit dem jetzigen Mieter zu besichtigen!***

***Nutzen Sie die Gelegenheit und Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin unter: +43 664 88 22 19 02 !***

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.200m  
Apotheke <4.150m  
Krankenhaus <9.450m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <925m  
Kindergarten <3.675m  
Höhere Schule <7.175m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.100m  
Bäckerei <3.875m  
Einkaufszentrum <6.450m

**Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <1.075m

Polizei <525m

**Verkehr**

Bus <275m

Autobahnanschluss <1.025m

Bahnhof <375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap